

**B&W VOORSTEL**

Kenmerk: 18BW000276

Datum voorstel: 4 juli 2018	Onderwerp: Wijzigingsplan "Buitengebied, Valburgsestraat 45, Slijk-Ewijk"
Voorstel portefeuillehouder: 1. Het wijzigingsplan "Buitengebied, Valburgsestraat 45, Slijk-Ewijk" voor de realisatie van een beheergebouw voor Strandpark Slijk-Ewijk gewijzigd vaststellen; 2. Geen exploitatieplan laten vaststellen door de raad voor dit wijzigingsplan.	
Team/ behandelend ambtenaar: TBR / A.H. van der Wielen	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 10 juli 2018
Doorgeleiding naar de raad: nee	Indien naar de raad: n.v.t.
Betrokkenen bij voorstel extern: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	Betrokkenen bij voorstel intern: M. van Gent
Advies type voorronde raad: n.v.t.	

Bijlagen voor B&W:

1. Wijzigingsplan (18bij06685);
2. Verbeelding (18bij06686).

Voorstel

1. Het wijzigingsplan "Buitengebied, Valburgsestraat 45, Slijk-Ewijk" voor de realisatie van een beheergebouw voor Strandpark Slijk-Ewijk gewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan laten vaststellen door de raad voor dit wijzigingsplan.

Inleiding

Op 24 mei 2016 besloot de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied, Noordoever Strandpark Slijk-Ewijk vast te stellen. Daarnaast besloot de raad een beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor het gebied. Omdat er voor een aantal vlekken in het gebied nog geen concrete plannen waren, zijn er wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze wijzigingsgebieden is uw college onder voorwaarden bevoegd om de bestemming te wijzigen. Eén van deze gebieden is bedoeld voor een beheergebouw.

In 2017 ontvingen wij een aantal plannen voor een nieuw beheergebouw voor Strandpark Slijk-Ewijk van Uiterwaarde. Deze plannen zijn besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Uiteindelijk is het plan op onderdelen aangepast door de initiatiefnemer en adviseerde de CRK positief. Op 5 maart 2018 ontvingen wij een formeel verzoek voor de realisatie van een beheergebouw. Om het verzoek mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 20 maart 2018 besloot u medewerking te verlenen aan het verzoek en zijn wij met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een briefovereenkomst aangegaan voor het verhaal van kosten.

Op 8 mei 2018 besloot u het ontwerp wijzigingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het wijzigingsplan heeft met ingang van 17 mei 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een goede en duurzame ruimtelijke invulling van een beheergebouw voor Strandpark Slijk-Ewijk. Het beoogd effect is dat een wijzigingsplan gaat gelden dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 Het vervangen van de bestaande romneyloods door een nieuw beheergebouw is een ruimtelijke verbetering.

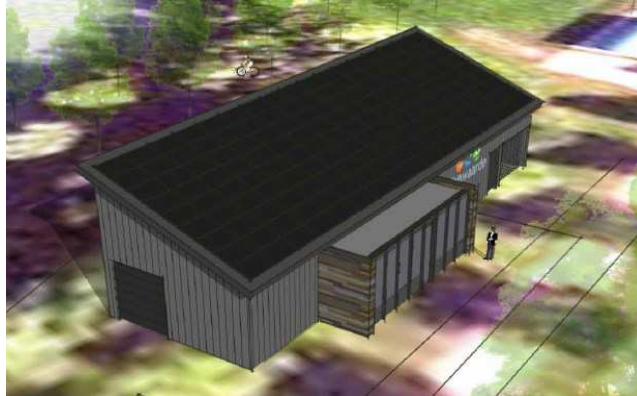
Op dit moment wordt een romneyloods gebruikt voor de opslag van materialen voor het beheer van het strandpark. Daarnaast is er veel buitenopslag dat niet wenselijk/passend is in het gebied. Het nieuwe beheergebouw is voldoende groot, zodat alles inpandig kan worden opgeslagen. De vuilcontainers worden op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. Door gebruik te maken van keerwanden en opgaand groen worden de vuilcontainers uit het zicht onttrokken. Deze oplossing past binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en is daarom niet meer relevant voor het wijzigingsplan.

1.2 Het ontwerp van het gebouw past goed in de omgeving.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is van mening dat het ontwerp van het gebouw goed in de omgeving past. De aanbouw is in het aangepaste ontwerp ondergeschikt aan het hoofdgebouw geworden, waardoor de schuurarchitectuur duidelijker is te herkennen. Daarnaast is de reclame-uiting op een goede manier uitgevoerd. Het daktype (les-senaarskap) versterkt de eenduidigheid van het gebouw; dit sluit aan bij de schuurarchi-



tectuur. Het bouwplan voldoet aan de criteria-eisen van het beeldkwaliteitsplan en past in zijn omgeving.



Figuur 1: Afbeelding beheergebouw (bron: Van Kessel architecten)

1.3 Het wordt een duurzaam gebouw.

Het gebouw wordt voorzien van een zonnepanelendak. Er worden 153 panelen geplaatst met een jaaropbrengst van circa 37000 kWh (kiloWattuur).

1.4 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r..

In de onderzoeken en de toelichting bij dit wijzigingsplan is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Met dit wijzigingsplan wordt een nieuw voorzieningengebouw bij het bestaande strandpark mogelijk gemaakt (circa 316 m²). Het gebouw heeft uitsluitend een ondersteunende functie bij de bestaande (recreatie)voorzieningen en wordt opgericht binnen de geldende recreatiebestemming. Er worden geen nieuwe zelfstandige functies mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in lijst D van het Besluit m.e.r. De ontwikkeling in zijn totaliteit is, gezien de (ondersteunende) aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling, geen stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig voor deze activiteit in dit wijzigingsplan.

1.5 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan kenbaar gemaakt; wel is er een kleine ambtshalve wijziging doorgevoerd.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 17 mei t/m 27 juni 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er ambtshalve een kleine aanpassing in de regels aangebracht. In artikel 3.2.2 (voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bestaande gebouwen) is de termijn van 26 weken gekoppeld aan de “start bouw” in plaats van de “verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen”. Hierdoor heeft de initiatiefnemer iets meer tijd voor de sloop van de huidige opslag, mocht er vertraging zijn i.v.m. leveringsproblemen of een vorst of vakantieperiode.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor wijzigingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning of de bouw van een hoofdgebouw) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initi-



atiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat door de raad geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kantttekeningen en risico's

n.v.t.

Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant.

Het wijzigingsplan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Na publicatie ligt het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

